



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 lipca 2015 r.

Poz. 2874

UCHWAŁA NR XI/54/15 RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 29 czerwca 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2015-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2015-2020, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
M. Sobczyk

Załącznik do Uchwały Nr XI/54/15
Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju
z dnia 29 czerwca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO-ZDRÓJ NA LATA 2015-2020.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczawno-Zdrój, zwany w dalszej części programem, obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Przez użyte w programie pojęcia i wyrażenia należy rozumieć definicje zgodnie z ustawami:

- 1) z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 2) z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.);
- 3) z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- 4) z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r, Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

Rozdział 2.**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015-2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczawno-Zdrój stanowią lokale mieszkalne i socjalne będące wyłączną własnością Gminy Szczawno-Zdrój .

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawno-Zdrój wg stanu na 31.12.2014 r. przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią.

Tabela Nr 1 Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój wg stanu na 31.12.2014 r.

| Forma własności budynku | Ilość budynków | Ilość lokali socjalnych | Powierzchnia lokali socjalnych (m ²) | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | Powierzchnia pozostałych lokali mieszkalnych (m ²) |
|---|----------------|-------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Budynki stanowiące własność gminy | 15 | 4 | 124,31 | 82 | 3911,74 |
| Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych | 110 | 16 | 325,26 | 257 | 11992,01 |
| Ogółem: | 125 | 20 | 449,57 | 339 | 15903,75 |

§ 3. 1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój

w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela Nr 2.

Prognoza uwzględnia:

- 1) planowaną sprzedaż lokali i budynków;
- 2) wydzielanie z zasobu mieszkaniowego gminy, części lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne;
- 3) adaptację pomieszczeń i lokali niemieszkalnych, w tym strychów, pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkaniowe;
- 4) podział lokali o powierzchni większej na lokale o powierzchni mniejszej;
- 5) wyłączenia lokali z eksploatacji ze względu na zmianę funkcji budynku;
- 6) przebudowę budynku usługowego na mieszkalny z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Tabela nr 2: Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

| Forma własności budynku | Wielkość zasobu mieszkaniowego | Prognoza ilości lokali na dzień | | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 31.12.2015 r. | 31.12.2016 r. | 31.12.2017 r. | 31.12.2018 r. | 31.12.2019 r. | 31.12.2020 r. |
| Rodzaj lokalu | 31.12.2014 r. | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Budynki stanowiące własność gminy | 15 | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| ilość lokali socjalnych | 4 | 6 | 13 | 16 | 18 | 20 | 22 |
| ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 82 | 80 | 80 | 77 | 75 | 73 | 71 |
| Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych | 110 | 106 | 102 | 98 | 94 | 90 | 90 |
| ilość lokali socjalnych | 16 | 21 | 26 | 31 | 36 | 41 | 46 |
| ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 257 | 243 | 229 | 216 | 203 | 191 | 179 |
| Ogółem budynki: | 125 | 119 | 116 | 112 | 108 | 104 | 104 |
| Ogółem ilość lokali socjalnych | 20 | 27 | 39 | 47 | 54 | 61 | 68 |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Ogółem ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 339 | 323 | 309 | 293 | 278 | 264 | 250 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

2. Ocena i prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 3.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój

w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne uwzględnia wiek budynków, wykonane remonty oraz bieżące ich utrzymanie. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) „D”, stan dobry: elementy lokalu w stanie dobrym, lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw, modernizacji, remontów, nie jest wymagany remont elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu, wymagane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu oraz przeglądy i konserwacja;
- 2) „Ś”, stan średni: elementy lokalu w stanie zadowalającym, lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga modernizacji, wymagany jest remont elementów lokalu, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym, wymagane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu, wymagana jest naprawa lub modernizacja elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu, wymagane są przeglądy, konserwacja;
- 3) „N”, stan niezadowalający: lokal w okresie objętym prognozą wymaga napraw, modernizacji, remontów uszkodzonych elementów lokalu, wymagana jest naprawa, modernizacja lub remont elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu, wymagane wykonywanie prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu, wymagane są przeglądy i konserwacja.

Tabela nr 3: Ocena i prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

| Forma własności budynku Rodzaj lokalu | Ocena | | | Prognoza stanu technicznego na dzień | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----|-----|--------------------------------------|----|-----|---------------|----|-----|---------------|----|-----|---------------|----|-----|---------------|----|-----|---------------|----|-----|
| | 31.12.2014 r. | | | 31.12.2015 r. | | | 31.12.2016 r. | | | 31.12.2017 r. | | | 31.12.2018 r. | | | 31.12.2019 r. | | | 31.12.2020 r. | | |
| | N | Ś | D | N | Ś | D | N | Ś | D | N | Ś | D | N | Ś | D | N | Ś | D | N | Ś | D |
| 1 | 2 | | | 3 | | | 4 | | | 5 | | | 6 | | | 7 | | | | | |
| Budynki stanowiące własność gminy | 1 | 9 | 5 | 1 | 7 | 5 | 1 | 7 | 6 | - | 7 | 7 | - | 7 | 7 | - | 5 | 9 | - | 5 | 9 |
| Ilość lokali socjalnych | - | 2 | 2 | - | 2 | 4 | - | 3 | 10 | - | 4 | 12 | - | 6 | 12 | - | 4 | 16 | - | 5 | 17 |
| Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | - | 49 | 33 | - | 47 | 33 | - | 44 | 36 | - | 39 | 38 | - | 34 | 41 | - | 30 | 43 | - | 29 | 42 |
| Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych | - | 100 | 10 | - | 94 | 12 | - | 87 | 15 | - | 81 | 17 | - | 74 | 20 | - | 65 | 25 | - | 65 | 25 |
| Ilość lokali socjalnych | - | 6 | 10 | - | 6 | 15 | - | 6 | 20 | - | 5 | 26 | - | 4 | 32 | - | 3 | 38 | - | 2 | 44 |
| Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | - | 60 | 197 | - | 51 | 192 | - | 45 | 184 | - | 42 | 174 | - | 36 | 167 | - | 32 | 159 | - | 30 | 149 |
| Ogółem budynków: | 1 | 89 | 35 | 1 | 80 | 38 | 1 | 71 | 44 | - | 63 | 49 | - | 56 | 52 | - | 46 | 58 | - | 46 | 58 |
| Ogółem ilość lokali socjalnych | - | 8 | 12 | - | 8 | 19 | - | 11 | 28 | - | 15 | 32 | - | 18 | 36 | - | 19 | 42 | - | 7 | 61 |
| Ogółem ilość pozostałych lokali mieszkalnych | - | 109 | 230 | - | 98 | 225 | - | 89 | 220 | - | 81 | 212 | - | 70 | 208 | - | 62 | 202 | - | 59 | 191 |

Mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o zróżnicowanym standardzie. Część pomieszczeń mieszkalnych nie odpowiada obecnie obowiązującym warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi - nieodpowiednia wysokość pomieszczeń, wadliwy układ funkcjonalny, niewystarczająca ilość przewodów dymowych, wentylacyjnych, spalinowych. W pomieszczeniach parteru w wielu przypadkach poziom podłóg znajduje się poniżej poziomu terenu, będący wynikiem podnoszenia

poziomu nawierzchni ulic przy ich modernizacji. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania w najbliższych latach prac remontowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawno-Zdrój jest uzależniony od wieku budynków, stosowanych w okresie ich budowy materiałów i technologii. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Przeprowadzane remonty winny mieć na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gwarantującego:

1. W zakresie standardu budynków:

- 1) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 2) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów i budynków,
- 3) elewacje budynków bez ubytków,
- 4) sprawne i szczelne instalacje gazowe,
- 5) sprawne instalacje odgromowe,
- 6) sprawne instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne,
- 7) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 8) estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków.

2. W zakresie standardu lokali:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła,
- 2) sprawne wentylacje w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach,
- 3) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- 4) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- 5) wyposażenie lokali w urządzenia sanitarne.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 4 i tabela nr 5.

Tabela nr 4 : Analiza potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków wg. stanu na 31.12.2014 r.

| Forma własności | Potrzeby remontowe i modernizacyjne, wartość robót w tysiącach złotych: | | | | | | | | | | | | Razem wartość w tys. zł. |
|-----------------------------------|---|----------------------|------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|----------|----------------|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| | dachy | roboty konserwacyjne | instalacje wod-kanalizacyjne | instalacje elektryczne | remonty mieszkań | roboty ogólnobudowlane | rozbórki | roboty zdruśki | dokumentacja budowlana | decyzje i nakazy PINB | roboty stolarskie | zakupy materiałów | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Budynki stanowiące własność gminy | 184 | 385 | 327 | 70 | 182 | 357 | 10 | 60 | 50 | 75 | 127 | 190 | 2017 |

Tabela nr 5: Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

| L.p | Rodzaj robót | Planowane wydatki w tysiącach złotych w kolejnych latach: | | | | | |
|-----|--|---|------|------|------|------|------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| | Ogółem, w tym: | 677 | 688 | 683 | 681 | 690 | 688 |
| I. | Remonty budynków i lokali stanowiących własność gminy w tym: | 337 | 338 | 333 | 331 | 340 | 338 |
| 1. | Dachy | 22 | 35 | 32 | 32 | 32 | 31 |
| 2. | Roboty konserwacyjne, | 70 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 3. | Instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o. | 50 | 50 | 52 | 52 | 61 | 62 |
| 4. | Instalacje elektryczne | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 5. | Remonty mieszkań | 30 | 31 | 31 | 30 | 30 | 30 |
| 6. | Roboty ogólnobudowlane | 60 | 60 | 60 | 59 | 59 | 59 |
| 7. | Rozbiórki | 5 | 5 | - | - | - | - |
| 8. | Roboty zdzuńskie | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 9. | Dokumentacja budowlana | 10 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 10. | Decyzje i nakazy PINB | 15 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 11. | Roboty stolarskie | 22 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 12. | Zakupy materiałów | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 30 |
| II. | Remonty budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych | 340 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |

Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczone na remonty budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy i wydatki na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego lub poprzez przypisy jednorazowe na konta wspólnot mieszkaniowych. Wielkość wydatków w poszczególnych latach, które Gmina będzie ponosiła na remonty we wspólnotach mieszkaniowych, jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych. Wydatki Gminy na fundusz remontowy w latach 2015-2020 zaplanowano na poziomie 2.090.000 zł.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020.

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy

Szczawno-Zdrój reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju.

2. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w poszczególnych latach zgodnie z tabelą nr 6.:

Tabela nr 6

| Struktura własności | Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach: | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Budynki stanowiące własność gminy | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Ogółem | 9 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Celem strategicznym polityki czynszowej będzie wzrost stawek czynszu umożliwiające osiągnięcie, co najmniej 1,5% wartości odtworzeniowej dla stawek minimalnych oraz 3% wartości odtworzeniowej ogłaszanej dla stawek maksymalnych.

Czynsz za lokale mieszkalne winien być ustalony na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności kosztów administrowania, konserwacji, bieżących remontów, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Burmistrz Szczawna-Zdroju w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 7.

Tabela nr 7

| L.p. | Czynniki | Obniżające w % | Podwyższające w % |
|-----------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I | Czynniki obniżające stawkę bazową ze względu na wyposażenie i położenie lokalu. | Max 40 | |
| 1. | Lokal położony w suterenie | 15 | |
| 2. | Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym | 15 | |
| 3. | Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej | 20 | |
| 4. | Lokal z kuchnią pozbawioną oświetlenia naturalnego | 5 | |
| 5. | Lokal wspólny (wspólna łazienka, w.c., przedpokój) | 5 | |
| | Lokal , w którym występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową | 15 | |
| | Lokal położony na parterze, jeżeli okna są na wysokości do 1,3 m nad poziomem gruntu | 10 | |
| 8. | Lokal położony na poddaszu pod warunkiem, że izby lokalu są ze skosami | 3 | |
| 9. | Lokal mieszkalny jednostronnie usytuowany od strony północnej | 5 | |
| II | Czynniki podwyższające stawkę bazową | | Max 120 |
| 1. | Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej | | 30 |
| 2. | Lokal mieszkalny wyposażony w instalację gazową | | 30 |
| 3. | Lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę | | 30 |
| 4. | Lokal mieszkalny wyposażony w w.c. | | 30 |

3. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy wysokości stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Stawka najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Szczawno-Zdrój to stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, o których mowa w § 6 ust.3.

§ 7. 1. Na wniosek najemcy, w przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny, Burmistrz Szczawna-Zdroju udziela obniżki czynszu. Wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie określonym w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

| Gospodarstwo domowe | Wysokość dochodu | Wysokość obniżki |
|---|--------------------------------------|-------------------------|
| Gospodarstwo domowe jednoosobowe i wieloosobowe | do 70% najniższej emerytury* | 30% |
| | od 70% do 100% najniższej emerytury* | 10% |

*najniższa emerytura- kwota najniższej emerytury, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o udzielenie obniżki czynszu, ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP Monitorze Polskim.

2. Obniżka czynszu udzielana jest, na okres dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne, w przypadku utrzymywania przez najemcę niskiego dochodu, po złożeniu wniosku.

§ 8. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Podwyższenie czynszu może nastąpić jeden raz w roku.
2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020.

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta Szczawna-Zdroju w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Gospodarowanie zasobem gminy polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmami lokali, poprzez zawieranie umów, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmami lokali,
- 4) remontach, konserwacjach, modernizacjach lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z przepisów prawa,
- 5) ubezpieczeniu budynków,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacja tych należności,
- 7) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem, w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,

6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

§ 10. 1. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają: Gmina, zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz spółki z o.o.

2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot gmina przekazuje między innymi zaliczki na koszty zarządu, wynagrodzenie zarządcy, wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

3. Wysokości stawek ustalone są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 11. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem, gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.

§ 12. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 będą w szczególności:

- 1) wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych;
- 3) wpływy z budżetu gminy, w tym ze sprzedaży lokali.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach:

- 1) realizacji przez gminę programów rewitalizacji;
- 2) programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9

| Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej | Wpływy w tysiącach złotych w roku: | | | | | |
|--|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 531 | 568 | 608 | 651 | 697 | 745 |
| Wpływy z czynszów za lokale użytkowe | 92 | 95 | 98 | 102 | 105 | 107 |
| Wpływy z budżetu Gminy Szczawno-Zdrój, w tym ze sprzedaży lokali | 330 | 307 | 285 | 265 | 247 | 220 |
| Razem | 953 | 970 | 991 | 1018 | 1049 | 1072 |

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2015-2020, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu | Wysokość wydatków w tysiącach złotych, w roku: | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Koszty bieżącej eksploatacji | 151 | 156 | 161 | 161 | 161 | 160 |
| Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, których właścicielem jest gmina | 310 | 335 | 330 | 320 | 340 | 341 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 370 | 381 | 392 | 403 | 415 | 417 |
| Wydatki inwestycyjne | - | 733 | - | - | - | - |
| Razem | 831 | 1605 | 883 | 884 | 916 | 918 |

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- e) koszty przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji, wymaganych przepisami prawa,
- f) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- g) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- h) koszty napraw przyłączy sieciowych,
- i) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- j) koszty wynagrodzenia zarządcy.

2. Koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- c) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- d) poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych.
- e) dokonywanie zamiany lokali, najemców posiadających zadłużenie, na lokale mieszkalne mniejsze lub na lokale socjalne.